

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2018 +

LOTTO 2

CAUSA 9537/19 R.G.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPI SALENTINA via Roma 3 e via Taranto 135, della superficie commerciale di 32,81 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (~~Consorzio di Promossa in Comune~~)

Locale adibito a garage con accesso da via Roma n. 3 dotato di passo carrabile, di vecchia costruzione. E' costituito da un unico vano al piano terra coperto da volta in pietra a spigolo e da un soprastante locale adibito a deposito sempre coperto da volta a spigolo, diviso in due da un tramezzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Tramite un accesso allo scoperto sul retro, pertinenza del locale commerciale sub 1 (corpo B), è ad esso direttamente collegato. Il deposito al primo piano ha una piccola finestra su via Roma. La Superficie Utile del piano terra è 21,07 mq, del piano primo è 21,47 mq. La scala ha Superficie Utile di 9,68 mq circa. La Superficie Commerciale, comprese le superfici ragguagliate del deposito al primo piano e della scala è pari a circa 32,81 mq. Il locale è allacciato alla rete elettrica ma è privo di allaccio fognante e di rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di H chiave 3,87 m p. terra, H chiave 2,70 m p. primo. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1322 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 3, piano: terra, intestato a ~~Consorzio di Promossa in Comune~~ nata a Trepuzzi il 12/10/1945 proprietà per 1/2 e ~~Consorzio di Promossa in Comune~~ nato a Campi Salentina il 02/04/1945 proprietà per 1/2, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B negozio a CAMPI SALENTINA via Roma 3 e via Taranto 135, della superficie commerciale di 141,07 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (~~Consorzio di Promossa in Comune~~)

Locale commerciale di vecchia costruzione con tre ingressi su via Taranto, costituito da cinque ambienti coperti a volta collegati tra di loro grazie alla eliminazione di parte delle murature, due ripostigli, un bagno, uno scoperto di pertinenza sul retro. In buone condizioni statiche e di manutenzione ordinaria il locale ha Superficie Utile di 116,89 mq e lo scoperto di forma irregolare di 28,35 mq circa. Dallo scoperto si accede direttamente al corpo A (sub 2) che ha accesso da via Roma n. 3. La Superficie Commerciale è di 141,07 mq. Le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate e sono presenti decori in stucco, colonne, semicolonne e capitelli in corrispondenza delle aperture tra i vani. Il bagno si presenta in pessime condizioni di manutenzione con infiltrazioni da solaio di copertura. I tre accessi da via Taranto sono decorati con cornici in pietra leccese di vecchia realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di H chiave variabili: 4,80 m, 4,90 m, 3,86 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1322 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 109 mq, rendita 1.745,11 Euro, indirizzo catastale: via Taranto n. 135, piano: terra, intestato a ~~Consorzio di Promossa in Comune~~ nata a Trepuzzi il 12/10/1945 proprietà per 1/2 e ~~Consorzio di Promossa in Comune~~ nato a Campi Salentina il 02/04/1945 proprietà per 1/2, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.833,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.358,86
Data della valutazione:	08/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~Giuseppe Anna Maria~~ con contratto di affitto tipo 6 rinnovabili tacitamente, stipulato il 09/12/2011, con scadenza il 09/12/2017, registrato il 02/01/2012 a Lecce ai nn. 6 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000,00 annui.

Il contratto di affitto riguarda soltanto l'unità immobiliare del corpo B, il locale commerciale sito in via Taranto n. 135 e non il corpo A.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 27/02/2009 a firma di pubblico ufficiale Equitalia Lecce spa ai nn. 464895/2009 di repertorio, iscritta il 06/03/2009 a Lecce ai nn. 8911/1526, a favore di Equitalia Lecce spa, contro ~~15/11/2012~~ ~~12/11/2012~~ ~~12/11/2012~~, derivante da atto amministrativo iscrizione ex art. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 32.422,68.

Importo capitale: 16.211,34

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/06/2010 a Lecce ai nn. 25276/4815, a favore di Banca Carime spa, contro ~~15/11/2012~~ ~~12/11/2012~~ ~~12/11/2012~~, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 73.000,00.

Importo capitale: 72.899,58.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di via Taranto 135 Foglio 50 part. 1322 sub 1 e Fabbricato di via don Minzoni in Campi Salentina ~~Foglio 50 part. 277 cat. A74~~ (non oggetto della presente esecuzione immobiliare).

A decorrere dal 19/05/2010 sino all'effettivo soddisfo. Formalità successiva: Decreto ingiuntivo trascritto a Lecce il 10/09/2010 ai nn. 6568/35651.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/09/2010 a Lecce ai nn. 35651/6568, a favore di Banca Carime spa, contro ~~Carone Dazzone~~ od ~~165 PRBCM 4305/139~~, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 73.000,00.

Importo capitale: 72.899,58.

La formalità è riferita solamente a Immobile in via Taranto n. 135 Foglio 50 part. 1322 sub 1 e terreno agricolo in Campi Salentina nel NCT Foglio 29 part. 718 consistenza are 8 (non compreso nella presente esecuzione immobiliare).

In estensione dell'iscrizione n. 4815 del 29/06/2010

ipoteca **legale**, stipulata il 23/04/2015 a firma di Equitalia Sud spa ai nn. 904/5915 di repertorio, iscritta il 24/04/2015 a Lecce ai nn. 11759/1162, a favore di Equitalia Sud spa, contro ~~Carone Dazzone~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 126.165,72.

Importo capitale: 63.082,86.

La formalità è riferita solamente a Immobili dei lotti 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/01/2017 a firma di Equitalia servizi riscossione spa ai nn. 1484/5917 di repertorio, iscritta il 01/02/2017 a Lecce ai nn. 3582/355, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa, contro ~~Carone Dazzone~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 274.775,90.

Importo capitale: 137.387,95.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e lotto 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/01/2017 a firma di Equitalia servizi di riscossione spa ai nn. 1485/5917 di repertorio, iscritta il 01/02/2017 a Lecce ai nn. 3588/361, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa, contro ~~Carone Dazzone~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~, derivante da Equitalia servizio di riscossione spa.

Importo ipoteca: 130.054,98.

Importo capitale: 65.027,49.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e lotto 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di ufficiale giudiziario della corte d'appello di Lecce ai nn. 1415/2018 di repertorio, trascritta il 13/04/2018 a Lecce ai nn. 13294/10578, a favore di ~~Massa dei creditori del Fallimento della società Mondo dei Proietti~~ contro ~~Carone Dazzone~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili dei tre lotti.

Il pignoramento è per il recupero di euro 761.201,42 oltre interessi legali dal sorgere del diritto sino al soddisfo

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 27/09/2012, trascritta il 09/10/2012 a Lecce ai nn. 33540/25454, a favore di ~~Massa dei creditori del Fallimento della società Mondo dei Proietti~~ contro ~~Schiavone Tazzone~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~ ~~Perone Emanuela~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~ ~~Perone Maria Rosaria~~ ~~165 PRBCM 4305/139~~ ~~Campi Salentina n. 02/04/945~~, derivante da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili della presente perizia ad esclusione dell'immobile nel NCEU Foglio 50 part. 1322 sub 1, categoria C/1 consistenza 109 mq, via Taranto n. 135.

Voglia l'on. Tribunale di Lecce nell'udienza del 30/01/2013 accertare e dichiarare inefficace, ex art. 2901 C.C., nei confronti della curatela l'atto per notar Novembre del 30/12/2008 rep. 21559. Gli immobili in Lecce al Foglio 3 part. 432 e in Campi Salentina al Foglio 50 part. 1795 sono stati esclusi dalla trascrizione in quanto venduti precedentemente alla notifica del presente atto.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~Prigione Camilla~~ cod. Fisc. ~~PRPCML45R3013830~~ ~~Stato Veneto~~ ~~Leggato~~ ~~cod. 2~~ ~~02~~
~~50412748700000000000~~ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/03/1976 a firma di notaio ~~Piano Di Pietra~~ ai nn. ~~3392/9171~~ di repertorio, trascritto il ~~26/03/1976~~ a Lecce ai nn. ~~803/3201~~

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 148/81, intestata a ~~Sebiace Francesco~~ ~~Prigione Camilla~~, per lavori di Progetto di sopraelevazione, presentata il 30/12/1981, rilasciata **non ancora rilasciata**. La Commissione Edilizia nella seduta del 28/04/1982 dà parere negativo al rilascio della concessione a titolo oneroso in quanto non esistono strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati e piani di recupero ecc.) per la zona del centro storico (tipo A) in cui ricade l'edificio oggetto della sopraelevazione (Leggi n. 6 e 66 del 1979).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 72 del 30/11/2010 pubblicata sul BUR Puglia n. 187 del 16/12/2010, l'immobile ricade in zona CU2 - Zona di interesse storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: In assenza di PUE gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) b) c) del DPR 380 del 6/6/2001. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono rispettare le seguenti direttive (qui elencate in maniera sintetica): - non devono alterare l'assetto delle facciate esterne e delle facciate interne alle corti; - non possono comportare l'alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali nè di quelle verticali; - non devono alterare le volumetrie originarie o gli spazi aperti interni ai lotti; - non devono alterare o rimuovere gli elementi di pregio esterni e interni agli edifici; - non devono alterare l'assetto dei lastrici solari; - non devono alterare o ripristinare le soluzioni tecnologiche di chiusura orizzontali e verticali esterne; - non devono alterare nè modificare con manufatti sia permanenti che precari tutti gli eventuali spazi interni al lotto dotati di un qualsiasi tipo di vegetazione; - possono essere posizionati in immobili aventi qualsiasi destinazione d'uso nuovi orizzontamenti che abbiano caratteristiche strutturali precarie e facilmente amovibili non superiori al 60% della superficie del vano; - possono essere posizionati all'interno delle aree scoperte degli edifici e sui lastricati solari al solo scopo di ombreggiare pergolati lignei o metallici a struttura precaria; Per tutte le categorie di interventi edilizi sono presenti prescrizioni riguardanti i rivestimenti esterni, gli infissi esterni, il rivestimento delle coperture. Sono vietate l'installazione di macchine di impianti di condizionamento sui prospetti e insegne e tende aggettanti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale commerciale (corpo B, sub 1) la porta del ripostiglio è indicata in una posizione differente rispetto allo stato attuale; Nel garage (corpo A, sub 2) non è interamente indicata la scala che porta dal piano terra al ripostiglio del primo piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale Docfa per modifiche interne: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMPI SALENTINA VIA ROMA 3 E VIA TARANTO 135

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPI SALENTINA via Roma 3 e via Taranto 135, della superficie commerciale di **32,81** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ~~di Francesco D'Ercole~~

Locale adibito a garage con accesso da via Roma n. 3 dotato di passo carrabile, di vecchia costruzione. E' costituito da un unico vano al piano terra coperto da volta in pietra a spigolo e da un soprastante locale adibito a deposito sempre coperto da volta a spigolo, diviso in due da un tramezzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Tramite un accesso allo scoperto sul retro, pertinenza del locale commerciale sub 1 (corpo B), è ad esso direttamente collegato. Il deposito al primo piano ha una piccola finestra su via Roma. La Superficie Utile del piano terra è 21,07 mq, del piano primo è 21,47 mq. La scala ha Superficie Utile di 9,68 mq circa. **La Superficie Commerciale**, comprese le superfici ragguagliate del deposito al primo piano e della scala è pari a circa **32,81** mq. Il locale è allacciato alla rete elettrica ma è privo di allaccio fognante e di rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di H chiave 3,87 m p. terra, H chiave 2,70 m p. primo. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1322 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 3, piano: terra, ~~intero fabbricato con sottostante locale adibito a deposito sempre coperto da volta a spigolo, diviso in due da un tramezzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Tramite un accesso allo scoperto sul retro, pertinenza del locale commerciale sub 1 (corpo B), è ad esso direttamente collegato. Il deposito al primo piano ha una piccola finestra su via Roma. La Superficie Utile del piano terra è 21,07 mq, del piano primo è 21,47 mq. La scala ha Superficie Utile di 9,68 mq circa.~~ proprietà per 1/2 ~~di Francesco D'Ercole~~ ~~di Francesco D'Ercole~~ proprietà per 1/2, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale adibito a garage con accesso da via Roma n. 3 dotato di passo carrabile, di vecchia costruzione. E' costituito da un unico vano al piano terra coperto da volta in pietra a spigolo e da un soprastante locale adibito a deposito sempre coperto da volta a spigolo diviso in due da un tramezzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Tramite un accesso allo scoperto sul retro, pertinenza del locale commerciale sub 1 (corpo B), è ad esso direttamente collegato. Il deposito al primo piano ha una piccola finestra su via Roma. La Superficie Utile del piano terra è 21,07 mq, del piano primo è 21,47 mq. La scala ha Superficie Utile di 9,68 mq circa. **La Superficie Commerciale**, comprese le superfici ragguagliate del deposito al primo piano e della scala è pari a circa **32,81 mq**. Il locale è allacciato alla rete elettrica ma è privo di allaccio fognante e di rete idrica. Al primo piano sulla volta sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua dal terrazzo di copertura. All'interno al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre la volta è soltanto scialbata, al primo piano le pareti e la volta sono parzialmente lasciate a rustico: in generale si presenta carente di manutenzione ordinaria. Attualmente è utilizzato come deposito anche se è accatastato come C/6.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serranda realizzati in ferro scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie commerciale	32,81	x	100 %	=	32,81
Totale:	32,81				32,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti gli ultimi valori disponibili per i box: i valori del secondo semestre 2018 nella zona centro storico variano da un minimo di 380 euro/mq ad un massimo di 475 euro/mq. Confrontando questi valori con quelli trovati presso gli operatori economici del mercato immobiliare della zona e con lo stato dell'immobile si ritiene congrua una valutazione di 350,00 euro/mq. Pertanto 32,81 mq x 350,00 euro/mq = 11.483,50

euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 11.483,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.483,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.741,75

BENI IN CAMPI SALENTINA VIA ROMA 3 E VIA TARANTO 135

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a CAMPI SALENTINA via Roma 3 e via Taranto 135, della superficie commerciale di 141,07 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (~~Unione Consorzio Agrario~~)

Locale commerciale di vecchia costruzione con tre ingressi su via Taranto, costituito da cinque ambienti coperti a volta collegati tra di loro grazie alla eliminazione di parte delle murature, due ripostigli, un bagno, uno scoperto di pertinenza sul retro. In buone condizioni statiche e di manutenzione ordinaria il locale ha Superficie Utile di 116,89 mq e lo scoperto di forma irregolare di 28,35 mq circa. Dallo scoperto si accede direttamente al corpo A (sub 2) che ha accesso da via Roma n. 3. La Superficie Commerciale è di 141,07 mq. Le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate e sono presenti decori in stucco, colonne, semicolonne e capitelli in corrispondenza delle aperture tra i vani. Il bagno si presenta in pessime condizioni di manutenzione con infiltrazioni da solaio di copertura. I tre accessi da via Taranto sono decorati con cornici in pietra leccese di vecchia realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di H chiave variabili: 4,80 m, 4,90 m, 3,86 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1322 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 109 mq, rendita 1.745,11 Euro, indirizzo catastale: via Taranto n. 135, piano: terra, ~~inestato a~~ ~~Unione Consorzio Agrario di Taranto~~ proprietà per 1/2, ~~Unione Consorzio Agrario di Taranto~~ ~~Unione Consorzio Agrario di Taranto~~ proprietà per 1/2, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale: nella media ★★★★★★★★★★
servizi: molto scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale di vecchia costruzione con tre ingressi su via Taranto, costituito da cinque ambienti coperti a volta collegati tra di loro grazie alla eliminazione di parte delle murature, due ripostigli, un bagno, uno scoperto di pertinenza sul retro. In buone condizioni statiche e di manutenzione ordinaria il locale ha Superficie Utile di 116,89 mq e lo scoperto di forma irregolare di 28,35 mq circa. Dallo scoperto si accede direttamente al corpo A (sub 2) che ha accesso da via Roma n. 3. La **Superficie Commerciale** è di **141,07 mq**. Le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate e sono presenti decori in stucco, colonne, semicolonne e capitelli in corrispondenza delle aperture tra i vani. Il bagno si presenta in pessime condizioni di manutenzione con infiltrazioni da solaio di copertura. I tre accessi da via Taranto sono decorati con cornici in pietra leccese di vecchia realizzazione.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: porte realizzati in alluminio nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	141,07	x	100 %	=	141,07
Totale:	141,07				141,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti gli ultimi valori disponibili per i locali commerciali: i valori del secondo semestre 2018 nella zona centro storico variano da un minimo di 920 euro/mq ad un massimo di 1.400 euro/mq. Confrontando questi valori con quelli trovati presso gli operatori economici del mercato immobiliare della zona e con lo stato dell'immobile si ritiene congrua una valutazione di 920,00 euro/mq. Pertanto 141,07 mq x 920,00 euro/mq = 129.784,40 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **129.784,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 129.784,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.892,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dai fabbricati allo stato finito e dal relativo lotto di pertinenza, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

caratteristiche intrinseche: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni del terreno, grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;

caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari simili, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	32,81	0,00	11.483,50	5.741,75
B	negozio	141,07	0,00	129.784,40	64.892,20
				141.267,90 €	70.633,95 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.833,95
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 10.475,09
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.358,86